

Wiesbaden - Nordost

Vermietete, schicke 3-Zimmer-Gartenwohnung im schönen Komponistenviertel

Property ID: 26006043



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

At a glance

Property ID	26006043
Living Space	ca. 124 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2001

Purchase Price	595.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.04.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	122.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

The property



Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

The property



Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

The property



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden





**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

A first impression

Dieses seltene Schmuckstück befindet sich in einem der beliebtesten Wohnviertel Wiesbadens!

Das wunderschöne Domizil liegt in zweiter Reihe, ist vor neugierigen Blicken geschützt und bietet Wohnbereiche, die hohen Ansprüchen gerecht werden. Die Wohnung ist für eine Kaltmiete von 1.550 € zuverlässig seit 2024 vermietet und liegt in ruhiger Lage.

Die gelungene Aufteilung der zwei Schlafräume, des großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichs samt perfekt integrierter Küche bildet den idealen Rahmen für ein behagliches Wohnambiente. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie das Gäste-Duschbad sind modern ausgestattet.

Bodentiefe Fensterflächen gewährleisten helle Räume und ungehinderte Blicke auf den exklusiv genutzten, grandiosen Gartenbereich, der Platz zum Sonnen und Entspannen bietet.

Die durchweg hochwertige Ausstattung wird Sie begeistern: Merbau-Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, ein Einbauschränk im Flur und viele weitere Details.

Diese Immobilie eignet sich für Kapitalinteressierte, die Wert auf eine kontinuierlich gepflegte und modernisierte Wohnung in attraktiver Wohnlage legen. Eine Fortführung des Mietverhältnisses ist gewünscht. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie die Möglichkeit einer Eigennutzung und verbindet somit Kapitalanlage und zukünftige Wohnperspektive.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Details of amenities

- vermietet 1.550 € Kaltmiete pro Monat
- die momentan installierte Küche ist Eigentum des Mieters
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- zwei weitere helle Zimmer
- zwei Bäder
- Cabinet-Einbauschränk
- zwei Terrassen
- Garten zur alleinigen Nutzung
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

All about the location

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prachtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.

Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26006043 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com